

**DEFINISJON AV VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET – HVEM OMFATTES AV BEGREPET -
OPPHEVELSE AV KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE – STIFTELSESLOVENS § 55A****1) Innledning**

Stortinget vedtok i desember 2022 en endring i lov om stiftelser (Lov 15 juni 2002 nr. 59), som trådte i kraft i januar 2023, og som åpner for at en kommune kan beslutte å oppheve en boligstiftelse de har opprettet, uten at de ordinære reglene for omdanning av stiftelser i stiftelsesloven kommer til anvendelse. Det er innført i loven et nytt kapittel 6 A om «Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner».

Ny § 55 a i stiftelsesloven avklarer bestemmelsens virkeområde. Kapitlet 6 A gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, ..*

For at et kommunestyre skal kunne beslutte å avvikle en boligstiftelse må de avgjøre om stiftelsen har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig.

Vi ber i dette brevet om en nærmere avklaring av «hvilke personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig».

Med andre ord hvem er konkret «Vanskeligstilte på boligmarkedet». Dette med referanse til lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 4. Vanskeligstilte på boligmarkedet:

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

En konkretisering er nødvendig for å unngå at et kommunestyre vedtar avvikling av en kommunal boligstiftelse det ikke er hjemmel for å avvikle.

2) Prop 135 L om endringer i stiftelsesloven om opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner

På side 38 om merknader til bestemmelsen i Prop 135 L om endringer i stiftelsesloven om opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner fremgår det på s. 38, første spalte, andre avsnitt:

Kommunen må selv vurdere om den aktuelle boligstiftelsen har et formål som omfattes av bokstav a. Formuleringen i bokstav a bygger på sosialtjenesteloven § 15 hvor det fremgår at

«[k]ommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet». I rundskrivet til sosialtjenesteloven (R35-00) er det presisert at «[k]ommunen har et ansvar for å sikre en forsvarlig bolig for personer som av økonomiske, sosiale, helsemessige eller mer sammensatte forhold ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet». At kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke «selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet» fremgår også i helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Bestemmelsen tolkes i overensstemmelse med dette».

3) Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

I forarbeidene til Prop 132L – Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, s. 42- 43 fremgår det:

«Departementet mener loven må ha en legaldefinisjon av «vanskeligstilt på boligmarkedet», da det er hvorvidt en person faller innenfor dette begrepet som avgjør om han eller hun har krav på individuelt tilpasset bistand fra kommunen etter denne loven.»

«Noen høringsinstanser mener det er uheldig at det finnes ulike definisjoner av begrepet vanskeligstilte på boligmarkedet i ulike lover, forskrifter og strategier» Flere høringsinstanser mener at «det er behov for retningslinjer som utdyper hva som menes med «vanskeligstilte på boligmarkedet»

«Departementet mener det vil være tilnærmet umulig å utforme en helt konkret definisjon av hvem som omfattes av «vanskeligstilte på boligmarkedet». Departementet fastholder derfor forslaget om en skjønnsmessig formulert definisjon, i samsvar med gjeldende rett.»

«Hvorvidt en person – eller en husholdning – ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet og derfor har behov for bistand, må alltid avgjøres konkret.

4) Kommunalt opprettede boligstiftelser med forskjellig botilbud

På side 38 om merknader til bestemmelsen i Prop 135 L står det følgende:

«Unntaksbestemmelsen vil gjelde for stiftelser som har til formål å skaffe boliger til vanskeligstilte som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Departementet har merket seg innspill fra Bærum kommune, Norges Kommunerevisorforbund og Stiftelsestilsynet om at innholdet i vilkåret «vanskeligstilte personer» i lovforslaget, bør klargjøres.

Departementet viser til at om en person er vanskeligstilt på boligmarkedet eller ikke, nødvendigvis vil være en skjønnsmessig vurdering. Både kommuner og boligstiftelser må i dag foreta en konkret vurdering av den enkelte persons livssituasjon opp mot vilkårene i henholdsvis sosialtjenesteloven og vedtekter. Departementet foreslår derfor å utforme regelen i samsvar med gjeldende rett. Kommunen vil foreta en konkret vurdering i forbindelse med vedtak om opphevelse av en boligstiftelse den har opprettet. Bestemmelsene om opphevelse vil komme til anvendelse også dersom boligstiftelsen driver noe virksomhet som ikke er rettet mot vanskeligstilte som definert i lovforslaget § 55 a. Boligstiftelser med ledig kapasitet vil for

eksempel unntaksvis kunne leie ut boliger til personer som ikke er vanskeligstilte, heller enn å la dem stå tomme».

I og med at kommunale boligstiftelser tilbyr boliger til en variert gruppe leietagere er det av avgjørende betydning at kun kommunale boligstiftelser som faller inn under § 5 A kan avvikles med et vedtak i et kommunestyre.

4) Sykehjem

Det fremgår at definisjonen av vanskeligstilte ikke omfatter «studenter eller unge i etableringsfasen». Det er ikke nevnt noe om institusjon slik som sykehjem.

- Sykehjem er en institusjon, her inngås det ikke husleiekontrakter, men det er subsidiert innbetaling der pasienten betaler 75-85% av nettoinntekt.
- Når det gjelder boliger med nærhet til bemanning enten dette gjelder eldre eller funksjonshemmede har disse (ev. verge) inngått en husleiekontrakt i tråd med husleieloven, disse har vært definert i § 3-7 i helse og omsorgstjenesteloven (som nå er utgått)

Av § 3-2 a første ledd i helse- og omsorgstjenesteloven fremgår følgende:

«Kommunen skal tilby opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester dersom dette etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering er det eneste tilbudet som kan sikre pasienten eller brukeren nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjeneste»

Flere kommunale boligstiftelser disponerer sykehjem og boliger med heldøgnstjenester. Er disse å anse som omfattet av § 4, og dermed stiftelseslovens § 55 A. .

5) Oppsummert

I merknader til § 4 på s 103 andre spalte fremgår følgende:

«Hvorvidt en person ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet og derfor har behov for bistand, må alltid avgjøres konkret. I vurderingen av om en person er vanskeligstilt på boligmarkedet skal kommunen for eksempel ta hensyn til helse- og omsorgsmessige og sosiale behov, muligheter for privat- og familieliv, behovet for å beholde eller skaffe arbeid og den enkeltes muligheter for å delta i aktiviteter»

Mange stiftelser har vedtekter som går utover gruppen som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet, dette omfatter blant annet studenter, eldre, skoleelever, ungdom i etableringsfasen mv.

Slik det fremgår av forarbeidene til § 55 A i Prop 135L skal kommunen selv vurdere om den aktuelle boligstiftelsen har et formål som omfattes av vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kapitel 6 A i stiftelsesloven omfatter midlertidige unntaksbestemmelser med store faktiske og økonomiske konsekvenser for samfunnet. Verdiene i kommunalt opprettede boligstiftelser er antatt å være i størrelsesorden 10 til 20 mrd. kroner.


Kommunens skjønn må ligge innfor lovens ramme og ikke være fullstendig fritt. § 55 A er en bestemmelse som får stor betydning for stiftelsene, beboerne og samfunnet generelt. Det er viktig at skjønnets er konkret og innenfor lovens ramme i og med at kommunen har en egeninteresse å bli tilført verdiene i stiftelsene. Et kommunestyre er i tvilstilfeller nærmest ikke habilt til å avgjøre tvilsspørsmål om angjeldende boligstiftelse faller inn under § 55 A eller ikke, når målet med vedtaket er å overføre store verdier fra stiftelsen til kommunen uten at det foreligger en avklart definisjon av begrepet «vanskeligstilte i boligmarkedet» i forhold til stiftelseslovens § 55 A.

Det er også slik at styremedlemmer i en stiftelse kan pådra seg ansvar hvis styret ikke klart gir uttrykk overfor kommunen at hjemmelen i § 55 A ikke kan komme til anvendelse for angjeldende boligstiftelse.

Vi ser frem til en dialog med departementet om hvordan vanskeligstilte på boligmarkedet skal forstås i forhold til § 55 A i stiftelsesloven, og § 4 i lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.

Med vennlig hilsen
STIFTELSESFØRENINGEN

Bjørn O. Øiulfstad
Daglig leder



Kopi:
Nærings- og fiskeridepartementet
Stiftelsestilsynet